

東青梅1丁目地内諸事業用地等整備基本計画

《土地利用編》案

令和8年6月

青梅市

目次

序章	4
1 整備基本計画策定の背景・目的	4
2 青梅市の関連計画	5
第1章 事業用地	6
1 立地・敷地条件	6
2 開発条件の整理	11
第2章 施設配置	13
1 整備コンセプト	13
2 施設配置等	14
第3章 文化複合施設の機能	15
第4章 概算事業費	16
1 整備事業費	16
2 事業費低減に向けた取り組み	16

序章

1 整備基本計画策定の背景・目的

青梅市(以下「本市」という。)は、市内の公共サービス機能の集積や市民会館の建替えを念頭に、東青梅駅周辺のにぎわいを創出するため、平成19(2007)年度に東青梅1丁目地内諸事業用地(日本ケミコン株式会社跡地)を取得し、隣接する市有地と合わせた敷地(以下「本事業用地」という。)の利活用について検討を重ねてきました。

「東青梅1丁目地内諸事業用地等整備基本計画」(以下「本計画」という。)の策定に当たっては、平成29(2017)年度の「東青梅1丁目地内諸事業用地等利活用構想」(以下「利活用構想」という。)や令和3(2021)年度から令和4(2022)年度にかけて実施した青梅市市民ホールに関する懇談会(以下「懇談会」という。)での意見を踏まえつつ、新たにワークショップやアンケート調査などを行い、本事業用地における文化複合施設、国施設および民間施設の配置ならびに文化複合施設におけるホールや子育て支援機能をはじめとした各機能について、さらに詳細な検討を行いました。

文化複合施設におけるホール機能については、概算事業費等に関し、さらに検討や調整が必要なることが明らかになったことから、本計画では、本事業用地の早期活用を図るため、土地利用部分を分割し、その結果を取りまとめました。

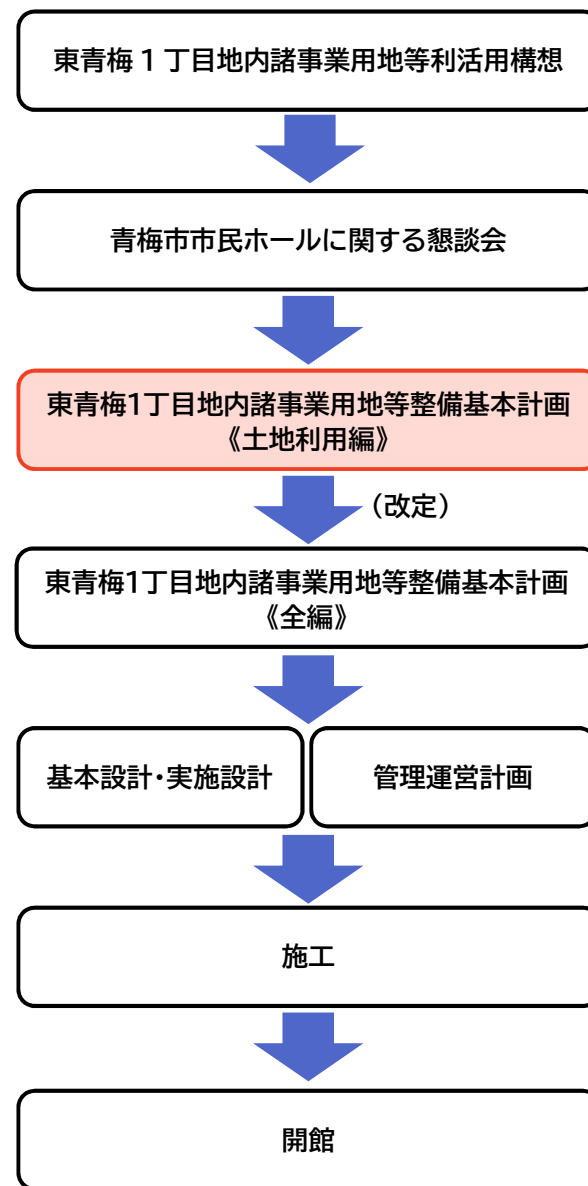
利活用構想における整備基本方針

- ・ 人口減少、超高齢社会への対応を考慮した、公共施設の集約
- ・ 施設の集約によるにぎわいの創出
- ・ 市民ニーズを踏まえた施設整備
- ・ 民間活力導入による、市の負担軽減

懇談会における「新たな文化施設」のコンセプト

- ・ 旧市民会館に代わる施設(ホール機能)
- ・ まちの新しい中心施設
- ・ 「美しい山と渓谷に抱かれ、東京に暮らす 青梅」を体現

<本事業用地整備の流れ>



2 青梅市の関連計画

本事業用地の整備に当たっては、本市の上位計画・関連計画も踏まえます。

(1) 第7次青梅市総合長期計画(令和5(2023)年)

「第7次青梅市総合長期計画」は、本市にとって全ての行政活動の基本となる最上位計画であり、文化やこどもにかかる施策の方向性を以下のとおり示しています。

<関連項目の抜粋>

まちの将来像	美しい山と渓谷に抱かれ、東京に暮らす 青梅
基本理念	<ul style="list-style-type: none"> ○豊かな自然と都市機能が調和した持続可能なまち ○多様性を認め合い、みんなが健やかに暮らせるまち ○歴史と文化を継承し、人も産業も育むまち
施策の方向性	こども・若者・教育・子育て 【こども・若者支援の充実】 ・こどもがまんなかのまちづくり ・こども・若者の居場所づくり ・多様な交流・体験活動の充実 ・相談支援の充実 【妊娠・出産支援の充実】 ・各種健診の充実 ・妊娠期から子育て期にわたる切れ目のない支援の充実 【子育て環境の充実】 ・子育てに関する情報提供・相談の充実 ・子育て家庭の主体的な活動支援と交流・居場所づくり
	都市基盤・防災・安全 【都市環境と自然環境が調和した土地利用】 ・東青梅駅周辺の活性化に向けた整備の推進
	歴史・文化・生涯学習 【文化活動の振興】 ・芸術文化にふれる機会の充実 ・文化活動への支援 ・文化活動拠点の整備・文化振興

(2) 第2期青梅市まち・ひと・しごと創生総合戦略(令和5(2023)年3月改訂版)

「第2期青梅市まち・ひと・しごと創生総合戦略」は、本市ならではの地方創生を戦略的に実施するための計画であり、基本姿勢および基本目標を以下のとおり掲げています。

<基本姿勢および基本目標>

基本姿勢	あそぼうよ！青梅
基本目標	<ul style="list-style-type: none"> ○こどもを産み・育て、将来にわたり暮らし続けたいまちを実現 ○青梅に暮らし、働き、訪れる人々にとって魅力あふれるまちを創出 ○将来を見据えた、安全・安心なまちづくりを推進

(3) 青梅市都市計画マスタープラン(令和7(2025)年12月改定)

「青梅市都市計画マスタープラン」は、今後の都市計画やまちづくりの総合的な指針をまとめた計画であり、まちづくりの目標を以下のとおり定めています。

<まちづくりの目標>

目標	<ul style="list-style-type: none"> ○豊かなみどりと清流に恵まれた美しい青梅を後世に残していこう ○あらゆる人が安心して快適に、幸福感をもって生活ができるまちにしよう ○地域資源や市民の力を生かした活気ある産業で雇用が生まれるまちにしよう
----	---

第1章 事業用地

1 立地・敷地条件

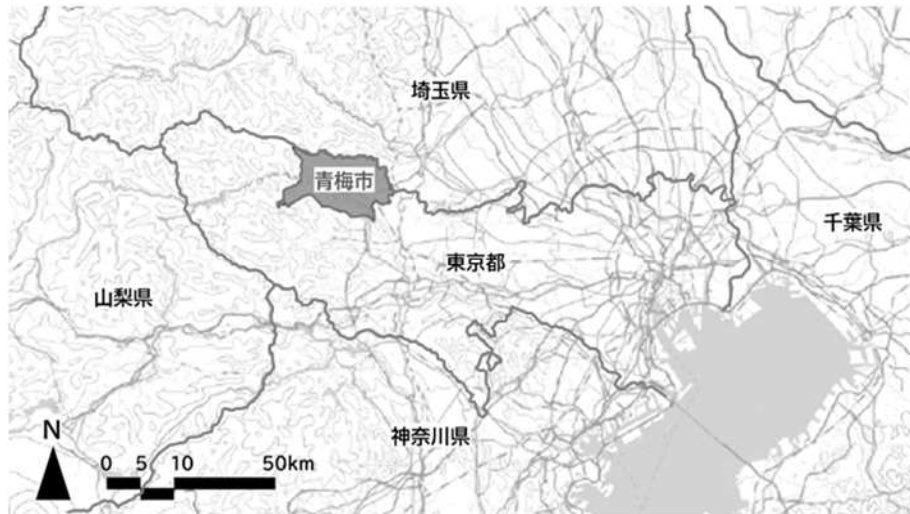
(1) 本市の特徴

ア 概要

本市は、東京都の西部、都心から40km～60km圏に位置します。市域の北部および西部は自然豊かな山間地で、東部は平坦な扇状地に市街地が広がります。

青梅駅周辺は古くから青梅街道の宿場町として栄え、豊富な歴史文化資源が集積しています。一方、東青梅駅以東は高度成長期以降に市街化が進み、業務施設や住宅等が多く立地しています。また、東青梅駅周辺は市役所をはじめ、数々の公共施設が立地しています。

<青梅市位置図>



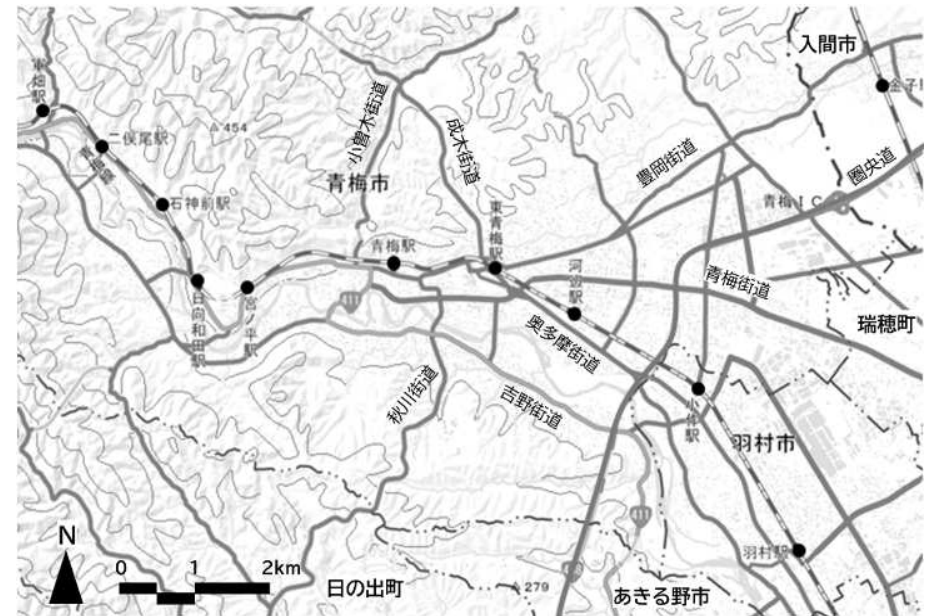
出典:国土地理院「地理院地図 vector」(一部加筆)

イ アクセス

鉄道では、本事業用地の最寄り駅である東青梅駅に立川駅から約30分、新宿駅から特別快速を利用して約1時間でアクセスします。

また、主要道路は、東青梅駅付近から奥多摩方面へ青梅街道が伸び、都心方面へ青梅街道や奥多摩街道等、複数の幹線道路が扇状に広がっています。さらに、南北方面へ秋川街道および成木街道が伸びています。東青梅駅周辺は、これらの道路網を活用したバス路線網もあり、各所からアクセスが可能です。

<青梅市交通網>



出典:国土地理院「地理院地図 vector」(一部加筆)

第1章 事業用地

(2) 本事業用地

ア 概要

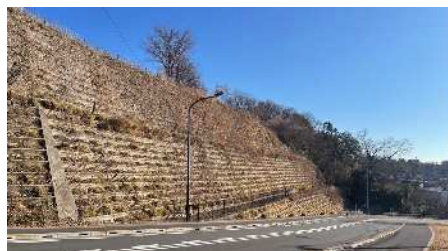
本事業用地は、東青梅駅から南方に約200mのところ、奥多摩街道の南側に広がる東西約250m・南北約120mの範囲で、面積は、日本ケミコン株式会社から取得した西地区が11,533.95㎡(南側の傾斜地を含む。)、東地区が8,821.16㎡で、合わせて20,355.11㎡です。地形はおおむね平坦ですが、河岸段丘の端部にあることから、南端部が擁壁や傾斜地(樹林)となっています(現況写真①)。

現在、西地区では市役所仮設駐車場および青梅市休日夜間診療所が、東地区では青梅市福祉センターおよび青梅市健康センターが稼働しており、旧青梅市教育センターが存置されています。西地区は取得時に土壤汚染対策が施されていますが、東地区は土地利用履歴調査の結果、過去にセメント工場や紡績工場等が立地していたことが判明しており、整備の際に土壤汚染調査が必要です。

本事業用地の周辺をみると、北東側には市役所前広場が広がり、東側は民間マンションに隣接しています。西側には西多摩保健所、西多摩医師会館および民間マンションが建ち、さらに西方には、東京都立青梅総合高等学校が立地しています。また、南側は高低差があり、南方への眺望が良好です(現況写真②)。

<現況写真>

①擁壁・傾斜地(樹林)



②本事業用地南側からの眺望



<本事業用地の範囲および現在の施設配置>



出典:国土地理院「地理院地図 vector」(一部加筆)

西地区	東地区
市役所仮設駐車場	福祉センター
	RC造 延べ面積6,830㎡
	S造 延べ面積244㎡
休日夜間診療所	健康センター
S造 延べ面積250㎡	RC造 延べ面積2,380㎡
	旧教育センター(廃止済)
	RC造 延べ面積2,944㎡

第1章 事業用地

イ 道路

本事業用地は、北側が青梅都市計画道路3・5・5号新奥多摩街道線(以下「青3・5・5号線」という。)に接するほか、西側および南側が市道に、東側が都道に接しています。

青3・5・5号線は令和8(2026)年現在、拡幅工事中であり、幅員15m、対面2車線となる予定です(現況写真①)。また、これと併せて、東青梅駅から市役所へとつながる都道と青3・5・5号線の交差部が直角に突き当たるように交差点の形状が変更されます。西側は西多摩保健所へのアプローチとして幅員10mの市道青3181号線があり(現況写真②)、東側は都道29号線の支線で幅員9m(現況写真③)、南側は幅員4m未満の市道青1215号線となっています(現況写真④)。南側および東側の道路はいずれも本事業用地と高低差があり、擁壁が整備されています。

<現況写真>

①青3・5・5号線



②青3181号線



③都市計画道路(支線)



④青1215号線



<本事業用地周辺の道路>



出典:国土地理院「地理院地図 vector」(一部加筆)

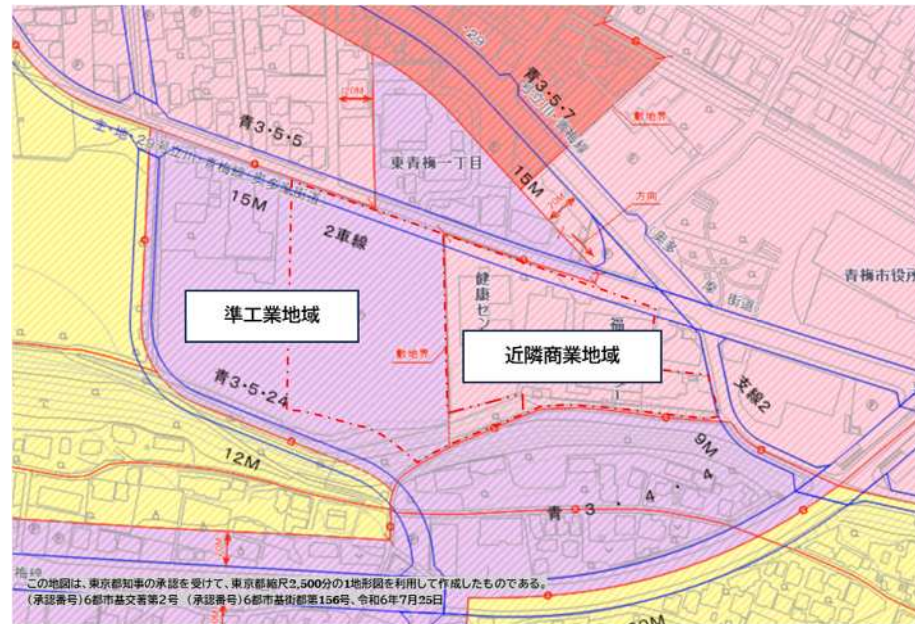
	西地区	東地区
北側	都市計画道路(青3・5・5号線) 幅員:15m	
西側・東側	市道(青3181号線) 幅員:10m	都市計画道路(支線) 幅員:9m
南側	市道(幹32号線) 幅員:12m 本事業用地と高低差あり	市道(青1215号線) 幅員:4m未満 本事業用地と高低差あり

第1章 事業用地

ウ 法規制

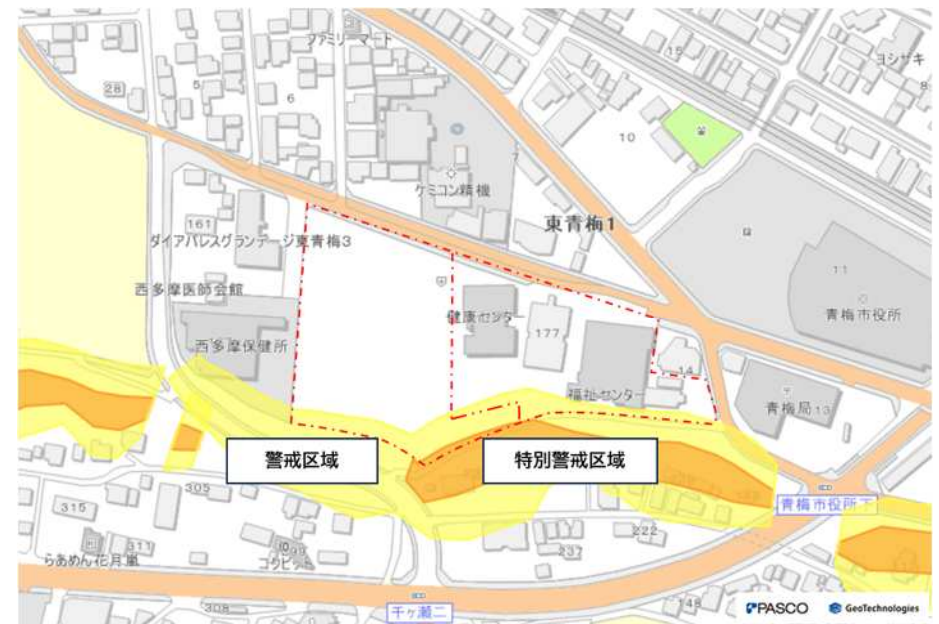
本事業用地の西地区は、準工業地域および近隣商業地域(傾斜地の一部)、東地区は、近隣商業地域、南側の一部は、土砂災害警戒区域および土砂災害特別警戒区域に指定されています。用途地域や各種法規制により建設可能な建物が異なることから、整備に当たっては留意が必要です。

<用途地域図>



出典:おうめ地図情報システム 都市計画情報(一部加筆)

<土砂災害警戒区域および土砂災害特別警戒区域>



出典:おうめ地図情報システム 防災(一部加筆)

	準工業地域	近隣商業地域
建蔽率	60%	80%
容積率	200%	300%
日影規制	4h/2.5h(測定面4m)	5h/3h(測定面4m)
高度地区	第二種高度地区	第三種高度地区
防火地域	準防火地域	

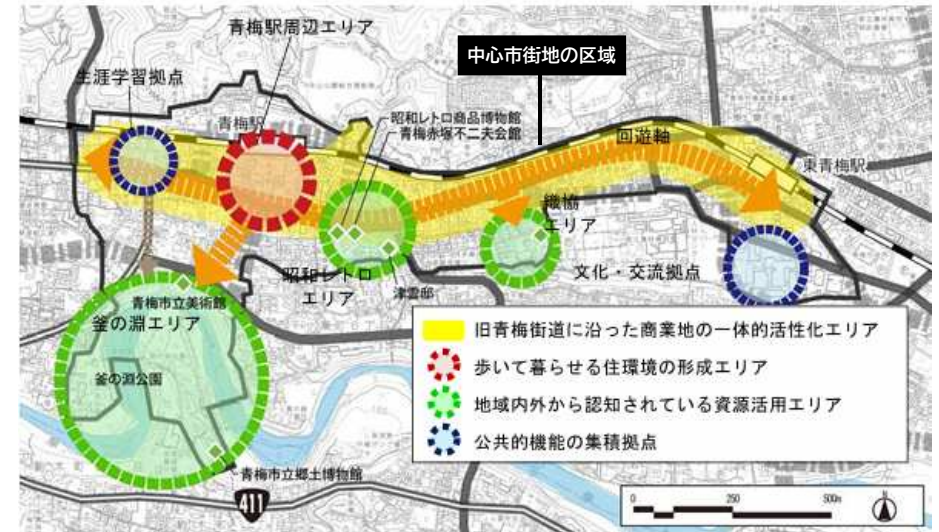
その他規制
・宅地造成等工事規制区域:全域
・崖地制限:南側一部
・一般地区(「青梅市の美しい風景を育む条例(平成16年青梅市条例第22号)」の景観形成地区以外の区域):全域

工 施設構成

東青梅駅周辺は、市役所をはじめとした公共施設が多数立地しており、「第7次青梅市総合長期計画」では、東青梅駅周辺の活性化に向けた施策として、本事業用地への国等の誘致および文化複合施設の整備を掲げています。また、「青梅市都市計画マスタープラン」では、将来都市構造として青梅、東青梅、河辺の各駅周辺地域をコンパクトなまちづくりの拠点とし、業務・商業、文化、行政、医療・福祉などの機能が集積する都市拠点として位置づけています。さらに、「青梅市中心市街地活性化基本計画」(平成28(2016)年)(計画期間:平成28(2016)年から令和5(2023)年3月まで)においても、商業地や観光施設、官公庁施設が分布する青梅駅周辺および東青梅駅周辺ならびにこれらをつなぐ旧青梅街道沿いを中心市街地の区域として設定し、区域全体の商業活性化や回遊性の向上を目標として掲げていました。

以上のことから、本事業用地においては、文化複合施設および国施設の用地を確保するとともに、周辺地域のにぎわいを創出するために両施設の諸機能との親和性・相乗効果が期待できる民間施設を誘致します。

<中心市街地の区域設定>



出典:青梅市中心市街地活性化基本計画(一部加筆)

2 開発条件の整理

(1) 開発許可等にかかる法令・条例等

本事業用地は、全体の面積が2ha(20,000 m²)を超えており、一部に傾斜地(樹林)が含まれます。開発区域の規模や範囲により開発許可の要否が異なることから、関連法令・条例等に留意する必要があります。

<関連する法令等(要約)>

●都市計画法

第29条 開発行為の許可

・市街化区域内で500m²以上の開発行為(土地の区画形質の変更)を行う場合は、都道府県知事の許可が必要(施行令 第19条第2項)

第33条 開発許可の基準

・道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地が適切に配置されていること(同条第1項第2号)

・敷地が9m以上の幅員の道路に接すること(人・車の発生交通量が特に大きい場合は12m以上)(東京都「都市計画法の規定に基づく 開発行為等の手引」)

・開発区域の面積が 0.3ha 以上5ha 未満の開発行為にあつては、開発区域の面積の3%以上の公園、緑地または広場が設けられていること(施行令 第25条第6号)

・区域内に災害危険区域等(土砂災害特別警戒区域など)の土地を含まないこと。ただし開発区域およびその周辺の地域の状況により支障がないと認められるときはこの限りでない(同条第1項第8号)

・政令で定める規模(1ha、都自然保護条例適用の場合は3,000m²)以上の開発行為にあつては、開発区域およびその周辺の地域における環境を保全するため、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置ができること(同条第1項第9号)(施行令 第23条の3)

●宅地造成及び特定盛土等規制法(盛土規制法)

第2条 定義

・宅地造成および特定盛土等には、盛土または切土する土地の面積が500m²を超えるものを含む(施行令 第3条第5項)

第12条 宅地造成等に関する工事の許可

・宅地造成等工事規制区域内で宅地造成等に関する工事を行う場合は、都道府県知事の許可が必要(同条第1項)

第15条 許可の特例

・都市計画法における開発許可をもって、第12条についても許可を受けたものとみなすことができる(同条第2項)

●土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(土砂災害防止法)

第10条 特定開発行為の制限

・特別警戒区域が開発区域に含まれる場合、都道府県知事の許可が必要(同条第1項)

●東京における自然の保護と回復に関する条例(自然保護条例)

第47条 開発の許可・第58条 報告及び検査等

・開発行為地が1ha 以上、または都知事が必要と認めた場合、開発行為地およびその周辺における自然環境調査ならびに自然環境保全計画書の作成が必要となる場合がある(第47条第1項第1号、第58条第1項、東京都「開発許可の手引き」)

●青梅市開発行為等の基準および手続に関する条例

第10条 道路の幅員および公園の面積

・事業区域面積が3,000m²以上の開発行為については、公園面積を事業区域面積の6%以上とする(同条第2項)

関係法令等まとめ

●東地区

東地区は、土地の高低差が大きく、開発に当たり土地の形質の変更を伴うことから、「都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)」第19条第2項にもとづき、開発許可が必要です。

●西地区

西地区は、造成に当たり、盛土または切土する土地の面積が500㎡を超える場合、「宅地造成及び特定盛土等規制法施行令(昭和37年政令第16号)」第3条第5項にもとづき、開発許可が必要です。

また、自然地を含む開発区域の面積が1ha(10,000㎡)以上の場合、自然環境調査および自然環境保全計画書の作成が必要となる場合があります。

このほか、南側の土砂災害特別警戒区域を開発区域に含む場合は、「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)」第10条第1項にもとづく特定開発行為となり、許可手続に時間を要します。

(2) 開発の進め方

本事業用地を一体的に整備する場合は、文化複合施設、国施設および民間施設における各事業の具現化を同時に進めていく必要があります。各施設の進捗がそれぞれの施設整備に影響を与える可能性があります。

東地区の整備に際しては、現在も青梅市福祉センターおよび青梅市健康センターが稼働しており、旧青梅市教育センターも残置していることから、既存建物の解体ならびに土壤汚染にかかる調査および対策が必要となります。また、西地区は用地取得時に土壤汚染対策が完了し、比較的広大で整形な土地となっています。

以上のことから、本計画では本事業用地を施設ごとに分割して整備する方針とし、さらに、文化複合施設は、設計の自由度が高い西地区に開発区域を設定し、国施設および民間施設は、東地区に用地を確保します。

なお、用地の処分方法について、国施設用地は未定、民間施設用地は賃貸借あるいは売却を想定しています。

第2章 施設配置

1 整備コンセプト

利活用構想では、施設配置の基本的な考え方として、来訪者にとっての利便性や市役所など既存施設との連携に配慮しつつ、本事業用地内に設ける広場や公共施設、民間施設との相乗効果によるにぎわいの創出を掲げています。

新たな街区の整備に当たっては、東青梅駅や市役所などの周辺環境を踏まえつつ、本事業用地内の各施設と外部空間を一体的に計画するアーバンデザイン¹の考え方が大切です。

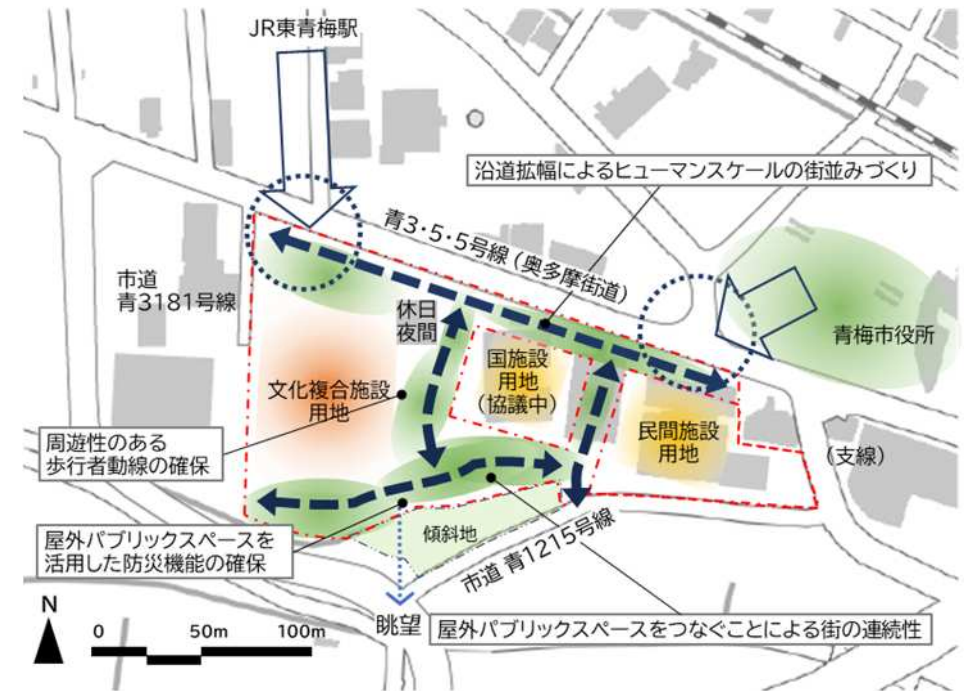
ここでは、以下の4点を基本的な考え方として、本事業用地における施設配置等を検討します。

本事業用地におけるアーバンデザインの考え方

- ・ 沿道を広げることでヒューマンスケール²の街並みを作り出します。
- ・ 市役所前広場、本事業用地内の各施設周辺および傾斜地の緑をつなぎ、街区の連続性を生み出します。
- ・ 周遊性のある歩行者動線を構築します。
- ・ 本事業用地内の屋外パブリックスペースで地域防災に寄与する機能を確保します。

¹ アーバンデザイン：都市設計とも呼ばれ、都市の造形・自然・歴史などの要素を総合的に考慮した街区や地区レベルの都市デザインのこと。

<本事業用地におけるアーバンデザインの考え方>



出典：国土地理院「地理院地図 vector」(一部加筆)

凡例

- 外部からの人の流れ
- 駅連絡路・市役所との結節点
- 屋外パブリックスペース
- 屋外歩行者動線
- 眺望

² ヒューマンスケール：人間の尺度を基準として、人間が安心して快適に感じられる適切な空間の規模や物の大きさを示すもの。

2 施設配置等

(1) 空間デザイン

国施設用地および民間施設用地の北側を歩道として活用することにより、市役所から文化複合施設への連続性を確保します。併せて、青3・5・5号線から本事業用地の南側への歩行者用通路を複数設けることにより、周遊性を生み出します。また、本事業用地の南側は、南方への眺望や緑を楽しむことができる場所であることから、市民が自由にくつろぎ、交流できる多目的屋外スペースを設けます。さらに、屋外パブリックスペースには、地域防災に寄与するかまどベンチ³やマンホールトイレ⁴などの機能を計画します。なお、傾斜地は、土砂災害警戒区域が含まれた樹林であることから、適切な安全対策を施した上で緑地として活用します。

(2) 施設配置

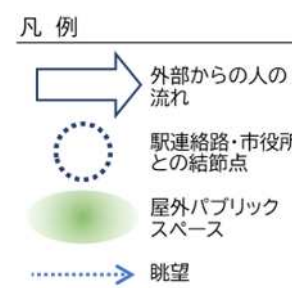
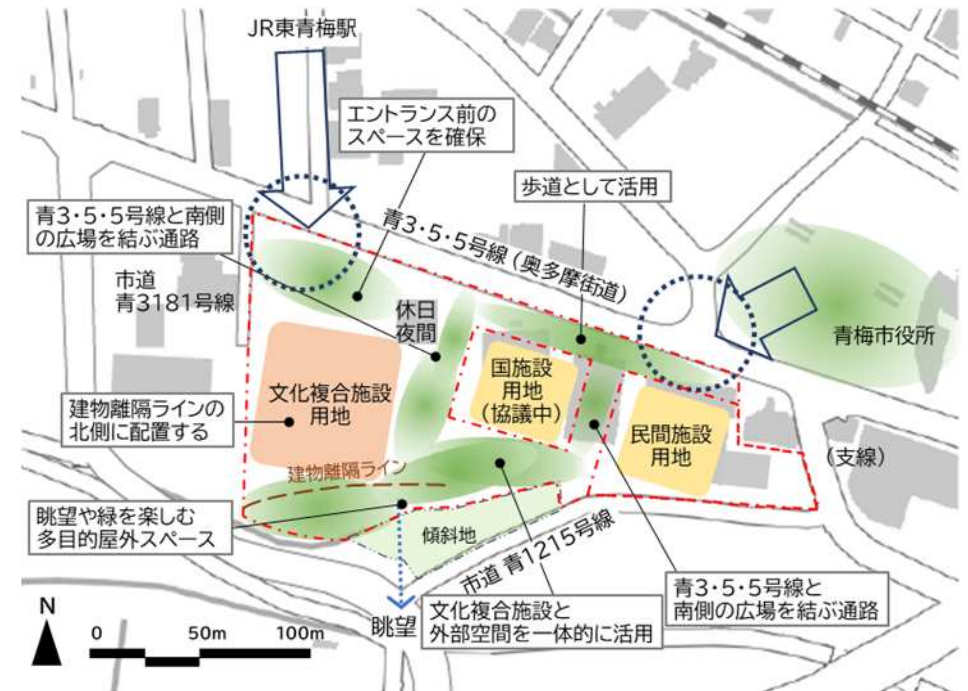
文化複合施設用地、国施設用地および民間施設用地は、いずれも青3・5・5号線を前面道路とし、接道要件を満たすように区画を定めます。なお、事業用地南側が傾斜地となっていることから、「東京都建築安全条例(昭和25年東京都条例第89号)」第6条(かけ条例)に配慮し、各施設を配置します。

(3) 車両動線・駐車場

車両動線および駐車場は、利用者の安全性や利便性を勘案し、可能な限り歩車分離を目指します。各施設用地ともに車両の滞留が生じないように車両出入口から駐車場への動線等を確保します。さらに、文化複合施設用地は、利用者および施設管理者の車両のほか、ホール等への搬入車両の動線を計画します。

また、駐車場は各施設用地内に確保することとし、国施設および民間施設の駐車場台数や配置については、今後、各事業主体と協議します。

<空間デザイン・施設配置>



出典: 国土地理院「地理院地図 vector」(一部加筆)

³ かまどベンチ: 災害時に座板を外すことで炊き出し用のかまどとして利用できるベンチのこと。

⁴ マンホールトイレ: 下水道のマンホール上に簡易な便座やパネルを設けることで、災害時に利用できるトイレのこと。

第3章 文化複合施設の機能

文化複合施設の機能は、利活用構想では公共施設の集約や市民ニーズを踏まえた施設整備を目的に、ホール、会議室、乳幼児健診室、子育て支援施設、多目的屋外スペースなどを導入イメージとして示していました。

しかし、近年の加速度的な出生数の減少や子育て世代の移住・定住を促進する対策として「子育てしやすいまちづくり」に向けた環境整備への迅速な対応が大きな課題となってきました。

こうしたことから、文化複合施設として一体的整備を検討していたことも関連機能は、早期整備による課題解決を図る必要性が生じました。

上記の状況を踏まえ、文化複合施設におけることも関連機能の一体的整備を見直し、本事業用地には文化芸術活動の拠点として、ホール、練習室および多目的屋外スペースなどを整備します。

また、一体的整備を検討していた子ども家庭センターは、子育て世代のニーズに対応した相談支援や乳幼児健診を行う施設として、大型児童センターは、子ども・若者の居場所として、既存施設の活用等を視野に本事業とは別に整備を進めます。

なお、文化複合施設に関するワークショップやヒアリング等での意見については、各施設の整備に引き継ぎ活用していきます。

<利活用構想で想定していた整備機能の検討結果>

検討機能	検討結果
ホール	本事業用地に整備する。
会議室・集会室・和室	本事業用地に整備する。
多目的屋外スペース	本事業用地に整備する。
休日・夜間診療所※1	既存施設を活用する。
子育て世代包括支援センター	子ども家庭センター機能として本計画とは別に整備する。
乳幼児健診室	子ども家庭センター機能として本計画とは別に整備する。
子育て支援施設	子ども家庭センターまたは大型児童センターの機能として本計画とは別に整備する。
社会福祉協議会	地域支援センター※2へ移転する。
青梅ボランティア市民活動センター	地域支援センターへ移転する。
体育館	新たな整備は行わない。

※1 新型コロナウイルス感染症対策として、健康センター内から市役所仮設駐車場内に移転。

※2 東青梅5丁目に整備する福祉関連機関を集約した施設。

第4章 概算事業費

1 整備事業費

本事業用地の土地利用にかかる整備事業費は、概算金額として約17億円を見込みます。

また、既存施設解体後に行う擁壁や敷地の埋め戻し等に伴う土地整備費については、民間施設等の計画内容により変わる可能性があることから、この概算金額には含まれていません。

2 事業費低減に向けた取り組み

建設費については、円安などによる建設資材価格の高騰や、労働力人口の減少および最低賃金の引上げなどによる人件費の上昇により、年々高騰しています。

このため、整備に当たっては今後の社会情勢の変化に対応するため、適切なタイミングで業者等にサウンディングを実施し、事業費の低減を図るとともに、補助金・助成金等を有効に活用することで、市の財政負担の軽減に努めます。

項目	金額	備考
既存施設解体費	1,275,220千円	既存施設(福祉センター・健康センター・旧教育センター)解体・簡易整地
土地整備費	159,190千円	本事業用地南側への歩行者用通路等の整備費
傾斜地補強工事費	114,450千円	本事業用地南西側傾斜地(樹林)補強土工法などを想定
消費税(10%)	154,886千円	上記の合計×10%
合計	1,703,746千円	